

戸塚駅西口第1地区第二種市街地再開発事業
に伴う公益施設整備事業
審査結果報告書

平成22年2月23日

横浜市PFI事業審査委員会

1 審査経緯

(1) 審査委員会の開催

	開催日	審議内容
第1回	平成21年3月9日(月)	1. 実施方針について
第2回	平成21年4月24日(金)	1. 特定事業の選定について
第3回	平成21年5月22日(金)	1. 要求水準書(案)について
第4回	平成21年7月13日(月)	1. 入札説明書について 2. 要求水準書について 3. 落札者決定基準について 4. 基本協定書(案)について 5. 事業契約書(案)について
第5回	平成22年1月18日(月)	1. 基礎審査の結果等について 2. 提案書に関するヒアリング
第6回	平成22年2月22日(月)	1. 最優秀提案者の選定

(2) 審査方法

審査委員会は、性能点及び価格点を合計して、総合評価点を算出し、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案として選定しました。

ア 性能点の得点化方法

性能点は、入札参加者からの提案事項に関して、要求水準書等において定める性能や仕様等の水準を満たす程度をE評価とし、E評価以上の評価については「優れている」、「特に優れている」という観点を踏まえ、審査項目ごとの視点から、次の5段階の評価を行い、得点化することとしました。

なお、性能点は、小数点第二位までを求めることとしました。

評価ランク	判断基準	採点方法
A	提案内容が特に優れている	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	提案内容が優れている	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	要求水準の規定どおり	配点×0.00

イ 価格点の得点化方法

以下の算定式により得点を付与することとしました。

$$\text{価格点} = (\text{最も低い入札価格} \div \text{各入札参加者の入札価格}) \times \text{価格点の配点}$$

なお、価格点は、小数点第三位以下を四捨五入し、小数点第二位までを求めることとしました。

ウ 総合評価点の得点化方法

以下の算定式により得点を付与することとしました。

$$\text{総合評価点} = \text{性能点} \times 0.6 + \text{価格点} \times 0.4$$

2 審査結果

本事業では2グループから提案書が提出され、各提案書を審査委員会において審査し、総合評価点を算出しました。審査の概要及び総合評価点の結果については以下のとおりです。

(1) 概要

2グループの提案は本事業の目的を十分理解し、民間企業が有する施設整備等の技術面や維持管理・運営面等のノウハウが盛り込まれた良質な提案であり、要求水準を上回る提案内容が多く認められた。

Pグループの提案は、性能の評価の維持管理・運営の項目について全体的に提案内容が優れていた。特に、維持管理・運営における「区民文化センターの管理運営・事業実施計画」の項目について優れていた。

Tグループの提案は、質の高い区民文化センターが計画されており、施設整備における「区民文化センターの計画」の項目について優れていた。

各グループの提案内容について性能の評価を行った結果、Pグループの提案が全般的に具体的な内容が示されており、性能点でTグループを上回った。

また、価格点においては、入札価格の低かったTグループがPグループを上回った。

以上により、性能点と価格点を合計して算出した総合評価点で、PグループがTグループを上回ったため、最優秀提案者として選定した。

(2) 総合評価点の結果

項 目		配点	Pグループ		Tグループ	
1 事業計画	(1)事業実施の基本方針	2点	C	1.00	D	0.50
	(2)事業の実施体制	4点	C	2.00	C	2.00
	(3)事業の安定性・確実性	4点	C	2.00	C	2.00
	小計	10点		5.00		4.50
2 施設整備	(1)施設全体の機能性・利便性・快適性	6点	C	3.00	C	3.00
	(2)景観デザイン	4点	D	1.00	D	1.00
	(3)安心・安全への配慮	3点	C	1.50	D	0.75
	(4)地球環境への配慮	3点	C	1.50	C	1.50
	(5)区役所の計画	4点	D	1.00	D	1.00
	(6)市民利用ゾーンの計画	4点	C	2.00	D	1.00
	(7)区民文化センターの計画	8点	D	2.00	B	6.00
	(8)第2交通広場の計画	2点	C	1.00	D	0.50
	(9)駐車場の計画	2点	C	1.00	D	0.50
	(10)第2自転車駐車場の計画	2点	C	1.00	D	0.50
	(11)店舗の計画	2点	D	0.50	D	0.50
	(12)設備計画	2点	D	0.50	D	0.50
	(13)建設マネジメント	3点	D	0.75	D	0.75
	小計	45点		16.75		17.50
3 維持管理・運営	(1)施設全体の維持管理・運営計画	7点	C	3.50	D	1.75
	(2)修繕計画	5点	C	2.50	D	1.25
	(3)区民文化センターの管理運営・事業実施計画	10点	B	7.50	C	5.00
	(4)第2交通広場の管理運営計画	2点	C	1.00	D	0.50
	(5)駐車場の管理運営計画	3点	C	1.50	C	1.50
	(6)第2自転車駐車場の管理運営計画	2点	D	0.50	D	0.50
	(7)食堂・その他付帯事業の管理運営計画	3点	C	1.50	D	0.75
	(8)多目的スペースの管理運営計画	3点	D	0.75	D	0.75
	(9)店舗の管理運営計画	2点	C	1.00	D	0.50
	小計	37点		19.75		12.50
4 全体	小計	8点	C	4.00	C	4.00
	小計	8点		4.00		4.00
性能点		100点		45.50		38.50
入札価格			16,903,223,308円		16,442,245,188円	
価格点		100点	97.27		100.00	
総合評価点(性能点×0.6+価格点×0.4)			66.208		63.100	
総合評価点順位			1位		2位	